

Samrådsredogörelse

Detaljplan för Elektrikern 6 m.fl. samt upphävande av del av detaljplan 1880K-A647

Vad är en samrådsredogörelse?

I samrådsredogörelsen sammanställs och kommenteras de skriftliga yttranden som inkom under detaljplanens samråd tid.

Redogörelse för samråd

Detaljplanen var på samråd 18 februari 2025 – 1 april 2025

Förändringar av planförslaget

Sedan samrådet har planförslaget bearbetats, bland annat utifrån de ställningstaganden som Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen gjort med utgångspunkt i de synpunkter som inkommit.

De huvudsakliga förändringar som skett är:

- Ytterligare en remsa planlagd som park och spår upphävs i stället för att planläggas som kvartersmark.

Sammanställning av inkomna yttranden

Inkomna yttranden, med eller utan synpunkter, som omfattas av sekretess enligt 18 kap. 8 § 1 och 5 p. offentlighets- och sekretesslagen (2009:400) redovisas inte i samrådsredogörelsen.

Yttranden utan synpunkter

Nedan finns en sammanställning av inkomna yttranden utan synpunkter. Dessa redovisas inte närmare i samrådsredogörelsen.

- Vattenfall

Yttranden med synpunkter

Nedan finns en sammanställning av inkomna yttranden med synpunkter tillsammans med en sidhänvisning. I anslutning till respektive yttrande finns Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningens kommentar redovisad.

- Länsstyrelsen3
- Lantmäterimyndigheten.....5
- Teknik – och serviceförvaltningen.....7
- Skanova8
- E.ON Navirum Energi AB.....9

Personuppgifter

Inför publicering av samrådsredogörelsen på kommunens webbplats så maskeras personuppgifter såsom namn, adresser och fastighetsbeteckningar för privatpersoner.

Om du tar del av samrådsredogörelsen via kommunens webbplats och vill veta vem som lämnat in en viss uppgift hänvisas till möjligheten att begära ut handlingarna enligt offentlighetsprincipen.

Länsstyrelsen

Detaljplanens överensstämmelse med översiktsplanen

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att detaljplanen överensstämmer med översiktsplanen.

Länsstyrelsens synpunkter - prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 § PBL

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden att frågor som berör förorenade områden ska lösas på ett tillfredsställande sätt i enlighet med vad som anges nedan. I annat fall kan Länsstyrelsen komma att pröva kommunens beslut att anta detaljplanen.

Förorenade områden

I planhandlingarna saknas en bedömning om eventuella föroreningar finns i och kring planområdet och om de bedöms påverka den planerade markanvändningen. Länsstyrelsen anser att detta behöver kompletteras.

Länsstyrelsens synpunkter - råd enligt 2 kap. PBL

Fornlämningar

Inom och i anslutning till det tänkta planområdet förekommer flera objekt som finns registrerade i Riksantikvarieämbetets kulturmiljöregister. Dessa lämningar har i flera fall en oklar antikvarisk status, det vill säga att det är oklart om de utgör fornlämningar eller övriga kulturhistoriska lämningar.

Fornlämningar är skyddade enligt kulturmiljölagen (1988:950), vilket innebär att det är förbjudet att utan tillstånd av Länsstyrelsen rubba, ta bort, gräva ut, täcka över eller genom bebyggelse, plantering eller på annat sätt ändra eller skada en fornlämning. Övriga kulturhistoriska lämningar är inte direkt skyddade enligt kulturmiljölagen, men kan många gånger utgöra en viktig del av ett områdes kulturmiljö. Det är därför ofta önskvärt att visa hänsyn även till dessa typer av lämningar.

I planbeskrivningen framgår bland annat att platsen för en av de registrerade lämningarna är utbyggd med väg samt tillhörande moderna ytor, och att den äldre lämningen därmed i stor utsträckning har förstörts vid tidigare markarbeten. Länsstyrelsen delar denna bedömning, men kan konstatera att flera andra kända lämningar enligt ovan förekommer inom området för detaljplanen, och att dessa lämningar kan komma att påverkas av ett genomförande av den tänkta detaljplanen.

För att avgöra om fornlämningar kommer att beröras av ett genomförande av detaljplanen kan därför arkeologiska åtgärder, till exempel en arkeologisk utredning, komma att krävas. För att hantera frågor om detaljplanens påverkan på fornlämningar bör kontakten tas med Länsstyrelsens arkeologer.

Dagvattenhantering

I gatumiljöer anläggs ofta diken för att leda dagvatten och skyfall, både för den nederbörd som faller på gatorna samt för att leda bort nederbörd från övriga områden. Kommunen bör överväga om det finns skäl att införa bestämmelser på kartan som möjliggör att använda gatutrymmet för detta.

Formaliafrågor

I rubriken på planhandlingarna bör framgå att planärendet även handlar om ett upphävande av del av detaljplan. Detta bör även framgå i listan över planbestämmelser på plankartan.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Kommunen bedömer att ett genomförande av detaljplanen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning.

Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningens kommentar:

Förorenade områden:

En bedömning kring eventuella föroreningar omkring området har inkluderats i planbeskrivningen och i bedömningen om betydande miljöpåverkan.

Fornlämningar: Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen har varit i kontakt med Länsstyrelsens arkeolog och diskuterat behovet av en arkeologisk utredning.

Eftersom inga egentliga fysiska åtgärder möjliggörs av detaljplanen togs beslutet att ingen vidare arkeologisk utredning krävs.

Dagvattenhantering:

Dikena som finns i den allmänna gatan som ska bli kvartersmark kommer vid ett skifte av fastighetsägare att behöva hanteras av den nya fastighetsägaren. I och med detta kommer förbindelsepunkten för dagvattnet att ändras.

Fastighetsägaren är ansvarig för att leda dagvattnet dit. Planhandlingarna har uppdaterats med en beskrivning av detta.

Formaliafrågor: Planhandlingarnas rubrik är uppdaterad.

Lantmäterimyndigheten

Vid genomgång av planförslagets handlingar (daterade 2025-01-29) har följande noterats:

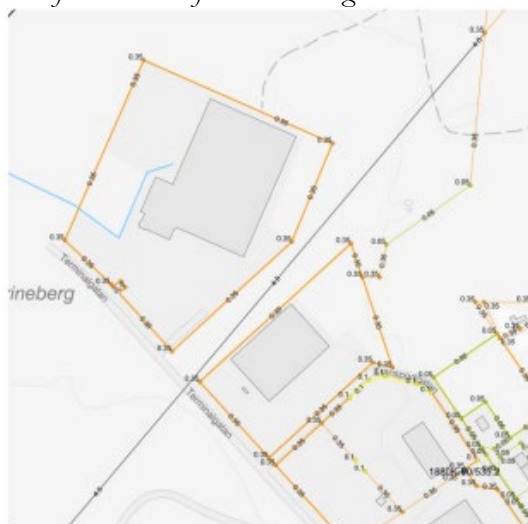
För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras:

FASTIGHETSGRÄNSER MED OSÄKERT LÄGE SOM GRÄNSAR TILL PLANOMRÅDET

Planområdesgränsen går enligt plankartan i fastighetsgränsen till fastigheterna Lastaren 1 och Godsvagnen 6. De aktuella gränserna saknar både enligt digitala registerkartan och grundkartan inmätta gränspunkter med tillräckligt bra lägesnoggrannhet. Lantmäteriet vill påminna om att detaljplanen inte påverkas om gränsen visar sig ha ett annat läge. Risken med att planlägga utan att ha koll på gränsens rätta läge är att antingen en del av planen ligger inne på grannfastigheten eller att det blir en remsa mellan den planlagda marken och fram till fastighetsgränsen.

I denna typ av fall handlar det om att gränsen är ett objekt av vikt för planbestämmelser enligt HMK Handbok Digital Grundkarta 2021 avsnitt 3.3. När en sådan gräns är osäker är det lämpligt att så snart som möjligt utreda gränsen och göra en gränsutvisning där man letar upp befintliga gränsmarkeringar. Visar sig gränsen vara juridiskt oklar krävs det en fastighetsbestämning för att bestämma dess läge. Läs gärna mer om förbättring av kvaliteten på fastighetsgränser i grundkartan i Lantmäteriets informationsblad via denna länk.

När gränsens läge är klarlagd är det viktigt att anpassa planen efter eventuella förändringar av fastighetsgränsens läge. Glöm inte att rapportera in eventuella förbättringar av gränspunkters lägesosäkerhet, genom att kommunen gör en så kallad DRK-leverans till ajourhållning-DRK@lm.se i överensstämmelse med DRK-avtalet. Då kommer det att framgå av fastighetsgränsernas redovisning i den digitala registerkartan att lägesosäkerheten är kontrollerad samt vilka punkter som har mätts in och vilka punkter som är transformerade utifrån inmätningarna.



FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

I avsnittet Genomförandefrågor är det angett under rubriken Fastighetsrättsliga åtgärder, sidan 12, att mark på fastigheter anses bli kvartersmark eller allmän platsmark men det anges inte vilka fastighetsrättsliga åtgärder som krävs.

Delar av planen som bör förbättras:

GRUNDKARTA

- Angivelse om aktualitetsdatum för fastighetsredovisningen respektive för övriga detaljer i grundkartan saknas. I detta fall har inte alla fastighetsgränser kontrollmätts och alla rättigheter har inte utretts så det går inte att ha ett aktualitetsdatum men då bör det framgå att det är outrett.*
- Enligt det traditionella sättet att rita grundkartor brukar höjdkurvorna inte redovisas där det går en väg eller gång-/cykelbana. I grundkartan redovisas höjdkurvorna rakt över dessa objekt. Kommunen borde kanske överväga att följa det traditionella sättet för att rita ut höjdkurvorna?*
- Teckenförklaringen innehåller beteckningar som inte finns i kartan.*

Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningens kommentar: Synpunkterna är noterade och plankartan uppdaterad efter nyinrättade gränser.

Teknik – och serviceförvaltningen

- *Om remsan med verksamhetsmark säljs kan förbindelsepunkterna för vatten och avlopp behöva flyttas då befintliga ledningar går över denna och servisventilen behöver flyttas. Detta ska i så fall bekostas exploatören/fastighetsägaren. Om marken på den remsan ska hårdgöras kan det komma att krävas rening och eventuell fördröjning inne på fastigheten då det finns begränsad rening nedströms samt att kraven har ändrats över tid gällande dagvattendimensionering.*
- *I den del av gatan som ska övergå till kvartersmark finns dagvattenledningar som tillhör Teknik- och serviceförvaltningen/ Park & gata. Om dessa övergår till fastighetsägaren för Godsvagnen 6 så ska dagvatten avledas till den fastighetens förbindelsepunkt för dagvatten som i fastighetens östra del. VA-huvudmannen har inga dagvattenledningar i gatan som den överlämnade gatan ansluter till.*
- *Driftkostnader för allmän plats ska justeras i planbeskrivningen. Driftkostnaderna beräknas minska med ca 90 000 kr/år 2025-04-11 Tos 1356/2025 • Eftersom en del av gatan övergår till kvartersmark behöver den uträngöras ur anläggningsregistret och reaförlusten behöver hanteras inom ramen för genomförandet av detaljplanen.*

Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningens kommentar: Om marken byter ägare kommer ledningarna övergå till den nya fastighetsägaren. Fastighetsägaren kommer behöva ombesörja en lämplig dagvattenhantering av området samt kommer vattnet behöva ansluta till en ny förbindelsepunkt. Planbeskrivningen uppdateras med informationen.

Skanova

Skanova har markförlagda teleanläggningar inom detaljplaneområdet.

Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga tele-anläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning.

Skanova önskar i ett tidigt skede medverka i planarbetet när detaljplanarbete påbörjas och kallas till samrådsmöten för det aktuella området för att kunna samordna nya ledningar. Tvingas

Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

Om så önskas kan ledningarna skickas digitalt i dwg-format för att infogas på plankartan.

Kontakta ledningskollen.se Kabelanvisning beställs via ledningskollen.se För ledningssamordning kontakta telia-natforvaltning@teliacompany.com

Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningens kommentar: För närvarande finns inga planer på några åtgärder som kräver ledningsflytt.

E.ON Navirum Energi AB

E.ON Navirum Energi AB (fjärrvärme, fjärrkyla) har tagit del av ovanstående detaljplan och vill lämna följande erinran:

E.ON har ledningar som idag ligger inom allmän platsmark som iom nya detaljplanen kommer hamna i kvartersmark. För berörda ledningar avser vi att söka markupplåtelseavtal.

Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningens kommentar: En dialog med E.ON pågår och intentionen är att markupplåtelseavtal ska vara löst innan detaljplanen antas.

Hanna Bäckgren
Enhetschef Detaljplan

Michaela Frisk
Planarkitekt